

Stuttgart, 20.01.2022

Sammelkostenerhöhungsvorlage

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.01.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.02.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.02.2022

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

- 1. Grundschule Obertürkheim, Einrichtung einer Ganztageschule, Uhlbacher Straße 18 in Stuttgart Obertürkheim**
Von der veränderten Kostensituation des Projekts Einrichtung einer Ganztageschule in Stuttgart-Obertürkheim wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 147/2014 vom 05.05.2014) vom 21.05.2014 mit damals 2.457.000 EUR um 487.000 EUR auf aktuell 2.944.000 EUR.
Siehe Begründung.
- 2. Generalsanierung Gebäudeensemble Altes Rathaus / Altes Schulhaus, Ditzinger Straße 3 - 5 in Weilimdorf**
Von der veränderten Kostensituation des Projekts Generalsanierung Ditzinger Straße 3 - 5 wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 1080/2018) vom 06.02.2019 mit damals 3.909.000 EUR um 635.000 EUR auf aktuell 4.544.000 EUR.
Siehe Begründung.
- 3. Schulstandort Stammheim, 1. Erweiterungsbau (3. BA), Fliegenweg 4 in Stuttgart-Stammheim**
Von der veränderten Kostensituation des Projekts Stammheim, 3. BA, wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 330/2020) vom 28.05.2020 mit damals 13,110 Mio. EUR um 0,905 Mio. EUR auf aktuell 14,015 Mio. EUR.
Siehe Begründung.

- 4. Maria-Montessori-Schule, Beim Fasanengarten 9 in Stuttgart-Hausen**
Von der veränderten Kostensituation des Projekts Maria-Montessori-Schule wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 1518/2019) vom 20.02.2020 mit damals 9,596 Mio. EUR um 1,2 Mio. EUR auf aktuell 10,796 Mio. EUR.
Siehe Begründung.

- 5. Neubau Turnhalle Fasanenhofschule, Markus-Schleicher-Straße in Stuttgart-Möhringen**
Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau Turnhalle Fasanenhofschule wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 978/2019) vom 07.11.2019 mit damals 9.215.000 EUR (bzw. 8.805.000 EUR nach Vorsteuer-rückvergütung) um 1.135.000 EUR auf aktuell 10.350.000 EUR (bzw. 9.889.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung).
Siehe Begründung.

- 6. Neubau Wohn- und Geschäftshaus Eberhardstraße 63 in Stuttgart Mitte**
Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau Wohn- und Geschäftshaus Eberhardstraße 63 wird Kenntnis genommen.

Die Kosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 798/2019) vom 05.12.2019 mit damals 6.453.000 EUR um 1.410.000 EUR auf aktuell 7.863.000 EUR.
Siehe Begründung.

- 7. Neubau Baubetriebsstelle Deckerstraße, Deckerstraße 102 in Stuttgart-Bad Cannstatt**
Von der veränderten Kostensituation des Projekts Neubau Betriebshof Deckerstraße wird Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber dem Baubeschluss (GRDrs 557/2018) vom 12.07.2018 mit damals 12.880.000 EUR um 1.512.000 EUR auf aktuell 14.392. 000 EUR.
Siehe Begründung

- 8. Der Finanzierung der Mehrkosten, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen detailliert dargestellt, wird zugestimmt.**

Kurzfassung der Begründung

Einleitung

Die Sammelvorlage fasst laufende Bauprojekte des Hochbauamts mit Kostensteigerungen seit der Baubeschlussfassung von über 5% bzw. größer 500.000 EUR zusammen.

Die Kostensteigerungen der Einzelprojekte werden nachfolgend objektbezogen dargestellt. Einleitend lohnt dennoch ein Blick auf wesentliche, in der Baupraxis immer wieder eintretende Risiken bei der Umsetzung von Bauprojekten:

Hierzu gehören Unwägbarkeiten im Umgang mit der vorgefundenen und häufig fragilen Bausubstanz. Ein ganz wesentlicher Risikofaktor ist die Schadstoff- und Altlastenerfassung und Entsorgung. Trotz regelmäßiger Schadstoffbegutachtungen im Vorfeld von Baumaßnahmen lassen sich diese Risiken allerdings im Vorfeld einer Baumaßnahme nur eingeschränkt erfassen.

Die vollständige Analyse vorhandener Gebäude bis in die Tiefe der Bausubstanz ist in aller Regel ohne massive Eingriffe und Beschädigung der Substanz nicht möglich. Konflikte mit dem laufenden Betrieb vieler Gebäude schränken die Untersuchungstiefe ein.

Schwer einschätzbar sind Sonderauflagen aus dem Genehmigungsverfahren, insbesondere bei baurechtlichen Sonderbauten, bei denen viele Aspekte im Ermessen der Genehmigungsbehörde liegen. Dies betrifft besonders den baulichen und technischen Brandschutz und in vielen Fällen auch den Denkmalschutz oder naturschutzrechtliche Auflagen.

Städtische Baumaßnahmen fügen sich häufig in einen komplexen städtischen Kontext ein. Betroffene Einrichtungen müssen unter Aufrechterhaltung des Betriebs baulich entwickelt werden. Nachbarinteressen müssen gewahrt bleiben.

Hinzu kommen sich ändernde Normen oder Gesetze. Stichworte sind die Weiterentwicklung von technischen Standards und Normen, aber auch hohe und im Projektverlauf häufig zusätzlich erhöhte energetische Zielsetzungen.

Insgesamt lässt sich für die zurückliegenden Jahre eine Verschärfung und Intensivierung juristischer Auseinandersetzungen zwischen den am Bau beteiligten Akteuren feststellen. Dies belastet den Baufortschritt und führt zu kostenträchtigen Störungen des Bauablaufs.

Von zentraler Bedeutung bei der Kostenermittlung, gerade in Zeiten einer dynamischen Baukonjunktur, ist die realistische Berücksichtigung von konjunkturell bedingten Baupreissteigerungen. Diese kann im Fortgang des Projektes über die tatsächlichen statistischen Indexentwicklungen nachvollzogen werden. Das Hochbauamt greift hierbei auf die Quartalsberichte des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zurück.

Aktuelle bauwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Baupreissteigerungen:

Im zurückliegenden Zehnjahreszeitraum 2011-2021 sind die Baupreise mit +40,0% wesentlich stärker gestiegen, als im Vorjahresbericht zur Kostenerhöhung (GRDrs 451/2020), der für die Dekade 2010-2020 ein Preisanstieg von +29,6% ausgewiesen hatte. Im zurückliegenden Halbjahr (Erhebungszeitraum Februar bis August 2021) weisen die Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sogar einen extremen Preisanstieg von +8% in ½ Jahr aus. Es handelt sich um den stärksten Preisanstieg seit 1970.

Die jüngste Entwicklung ist in Anlage 1 dargestellt. Die Grafik oben zeigt die tatsächliche Entwicklung des Baupreisindex in Baden-Württemberg (blaue Linie), die sich zuletzt deutlich von der langjährig für städtische Vorhaben angewandten Prognose von 2,5% p. a. (rote Linie) entfernt hat. Die untere Grafik zeigt die prozentuale Baupreisveränderung zum Vorjahr. Der Fünfjahresmittelwert für die Baupreiserhöhung hat sich auf +3,91% erhöht. Im Bericht 2020 lag das Fünfjahresmittel noch bei +2,56%.

In der täglichen Arbeit des Hochbauamtes wirkt sich die angespannte Marktlage in der Bauwirtschaft durch eine sehr volatile Preisbildung bei städtischen Bauausschreibungen aus. Häufig gehen nur sehr wenige oder gar keine Angebote ein. Einige Baumaterialien wie zum Beispiel Konstruktionsvollholz hatten Preisanstiege von 50% zu verzeichnen. Der Bauablauf wird durch Lieferprobleme in der Materiallogistik stark belastet. Geplante Fertigstellungen haben sich zuletzt verzögert, da betriebs-notwendige Bauleistungen nicht fertig gestellt werden konnten.

Eine Besonderheit stellen derzeit coronabedingte Bauablaufstörungen durch Material- und Personalengpässe dar.

Zu Beschlussantrag 1: Grundschule Obertürkheim, Einrichtung einer Ganztageschule

1.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss
Baubeschluss

GRDrs 503/2013
GRDrs 147/2014

1.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten durch hohe Submissionsergebnisse (Marktlage, höhere Baupreissteigerung als ursprünglich erwartet und neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung.)		487.000 €
- Rohbauausschreibung	95.000 €	
- Zimmer- und Holzbauausschreibung	49.000 €	
- Starkstromausschreibung	86.000 €	
- übrige Gewerke	257.000 €	
Summe Mehrkosten brutto		487.000 €

1.3 Projektspezifische Begründung:

Die Maßnahme wurde im denkmalgeschützten Schulgebäude während laufendem Betrieb durchgeführt. Die erforderlichen Voruntersuchungen und Befundungen konnten im laufenden Betrieb grundsätzlich nicht vollumfänglich erfolgen.

Neue Erkenntnisse im Bauablauf erforderten größtmögliche Flexibilität. Es kam zu verschiedenen unvorhergesehenen Maßnahmen und Massenmehrungen. Die Rohbauarbeiten erzeugten z.B. Mehrkosten, da erst auf der Baustelle sichtbar wurde, dass die Decken von unten unterstützt werden mussten. Die Zimmer/Holzbauarbeiten erhöhten sich aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange.

Durch kurzfristig notwendige Arbeiten kam es zu Änderungen und Verschiebungen im Bauablauf. In Folge wurden Mehrkosten für z.B. längere Gerüststandzeit und zusätzlich erforderliche Baureinigungen erforderlich.

1.4 Termine

Baubeginn	06/2014
Baufertigstellung	06/2018

Zu Beschlussantrag 2:

Generalsanierung Gebäudeensemble Altes Rathaus / Altes Schulhaus, Ditzinger Straße 3 - 5

2.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDRs 725/2016
Baubeschluss	GRDRs 1080/2018

2.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage. dafür für - Außenanlage - übrige Gewerke	 22.000 € 98.000 €	120.000 €
Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung: - Zimmerarbeiten historischer Dachstuhl und Fachwerk, wegen wesentlich erhöhtem Holzschädigungsgrad - Rohbau, erhöhter Schädigungsgrad im Fachwerk - Außenputz, wegen erhöhtem Schädigungsgrad im Fachwerk - erhöhte Schadstoffsanierung und zusätzlicher Asbestauffund - sonstige Mehrkosten	 274.000 € 59.000 € 69.000 € 36.000 € 77.000 €	515.000 €
Summe Mehrkosten brutto		635.000 €

2.3 Projektspezifische Begründung:

Die Mehrkosten der Generalsanierung des ehemaligen Rathauses Ditzinger Str. 5 und des ehemaligen Schulhauses Ditzinger Str. 3 entstanden u.a. durch die aufwendigere Sanierung des historischen Dachstuhls, sowie die erhöhte Schadstoffsanierung im Alten Rathaus und die aufwendigere Sanierung des alten Schulhauses.

Zum Zeitpunkt des Baubeschlusses lagen 60% der für die Kostengruppe 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen als submittierte Angebote vor.

Im weiteren Projektverlauf mussten Ausschreibungen wegen überdurchschnittlich hoher Angebotssummen aufgehoben und wiederholt werden. Der Angebotseingang war dennoch bei einigen Gewerken sehr gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen auf Angebote zugegriffen werden musste, die über dem hierfür vorgesehenen Budget lagen.

Bei der Durchführung der Rückbauarbeiten wurden z.T. weitere Schadstoffbelastungen detektiert, u.a. Asbest sowie ein sehr viel höheres Schadenspotential vorgefunden als angenommen (trotz umfangreicher vorgenommener Voruntersuchungen), in der Folge waren Mehraufwendungen bei der Sanierung der beiden Gebäude notwendig.

In den Freianlagen stellte sich die Untergründe als wenig tragfähig heraus, weshalb mehr Aushub anfiel und Bodenaustausch vorzunehmen war. Zudem fanden sich im Außenbereich die Entwässerungsgrundleitungen nicht so wie in den Katasterplänen vermerkt und mussten teilweise gesucht, bzw. anderweitig angeschlossen werden.

Im Zuge der Bauausführung und den durchgeführten Änderungen und Vereinfachungen zur Kostenreduzierung konnten die dargestellten Kostensteigerungen nur teilweise aufgefangen werden.

Beim Bauvorhaben Ditzinger Straße sind in besonderem Maße Bauablaufstörungen (Material und Personal) infolge der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen.

2.4 Termine

Baubeginn	06/2019
ursprünglich geplante Baufertigstellung	12/2020
neu geplante Baufertigstellung	01/2022

Zu Beschlussantrag 3: Schulstandort Stammheim, 1. Erweiterungsbau (3. BA)

3.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDrs 338/2017
Projektbeschluss	GRDrs 287/2019
Baubeschluss	GRDrs 330/2020

3.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage. Bau- und Technikgewerke Freianlagen		650.000 € 130.000 €
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Auflagen / Anforderungen Nutzer Vogelschlagschutz: 50.000,- Zus. EDV Ausstattung.: 10.000,- Änderung GTS Räume: 15.000,-		75.000 €
Mehrkosten aufgrund von unvorhergesehenem Baugrund, dadurch zusätzliche Sondierungen, Prüfung und Entsorgung des Aushubmaterials		50.000 €
Summe Mehrkosten brutto		905.000 €

3.3 Projektspezifische Begründung:

Mehrkosten auf Grund von Baupreissteigerung und aktueller Marktlage. Das Projekt ist als 3-geschossiger Holzbau mit Holz-Beton-Verbund (HBV) Decken geplant. Nach statischer Prüfung der HBV-Decken im Zuge der Arbeitsvorbereitung waren Anpassungen in der Holzbaustatik notwendig. Diese führten zu Verzögerungen im Gesamtprojekt, was bei der aktuellen Marktlage (Holzknappheit) zu Bau- und Materialpreissteigerungen in allen Gewerken führt.

3.4 Termine

Baubeginn	12/2020
Baufertigstellung	12/2022

Zu Beschlussantrag 4: Maria-Montessori-Schule, Beim Fasanengarten 9

4.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDrs 941/2016
Projektbeschluss	GRDrs 210/2019
Baubeschluss	GRDrs 1518/2019

4.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		660.000 €
- Fenster- und Verglasungsarbeiten	156.000 €	
- Dachabdichtungsarbeiten	252.000 €	
- Wärmedämmverbundsystem	90.000 €	
- Stahlbauarbeiten	162.000 €	
Mehrkosten aufgrund zusätzlicher Auflagen / Anforderungen Nutzer und neuer Erkenntnisse aus der Bauausführung		168.000 €
- Berücksichtigung Medienentwicklungsplan	30.000 €	
- Starkstromanlagen (zus. Außenbeleuchtung etc.)	72.000 €	
- Fernmeldetechnik (Erweiterte Anbindung der BMA u. SAA im Außenbereich Sporthalle, zu Kindergartenvorbereich, etc.)	30.000 €	
- Verlängerte Standzeit der Interims-Container	36.000 €	
Hochrechnung der Mehrkosten noch anstehender Vergaben aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage		372.000€
Summe Mehrkosten	brutto	1,2 Mio. €

4.3 Projektspezifische Begründung:

Durch die aktuelle Marktlage und Auslastung der Baubranche mussten Ausschreibungen wegen fehlender Angebote oder wegen überdurchschnittlich hoher Angebotssummen aufgehoben und wiederholt werden.

Der Rücklauf war bei allen Gewerken gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen auf Angebote zugegriffen werden musste, die teils deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget lagen. Aus den Wiederholungsausschreibungen resultiert auch ein Bauverzug, der zu einer Bauzeitverlängerung führt. Die daraus entstehenden Mehrkosten wurden berücksichtigt.

Einige Mehrkosten entstehen aufgrund erweiterter Anforderungen wie zum Beispiel dem Medienentwicklungsplan. Zudem wurde bei einigen sicherheitsrelevanten Einrichtungen eine Einbindung der angrenzenden Kita und der Sporthalle erforderlich und daraus resultierend auch Investitionen im Bereich Starkstrom.

Einige Gewerke müssen noch submittiert werden. Mit Kostensteigerungen gegenüber dem Baubeschluss ist aufgrund der aktuellen angespannten Marktlage, der Materialknappheit und der allgemeinen Baupreissteigerung zu rechnen. Aufgrund des Baufortschritts und bereits erfolgter Einsparmaßnahmen können die genannten Kostensteigerungen nicht im Projekt aufgefangen werden.

4.4 Termine

Baubeginn Erweiterungsbau	04/2020
Baufertigstellung Erweiterungsbau	Sommer 2022
Baubeginn Umbau Bestand	Sommer 2022
Baufertigstellung Umbau Bestand	Ende 2023

Zu Beschlussantrag 5: Neubau Turnhalle Fasanenhofschule

5.1 Beschlüsse

Grundsatzbeschluss und Vorprojektbeschluss	GRDrs 625/2012
Projektbeschluss	GRDrs 876/2015
Fortgeschriebener Projektbeschluss und vorgezogener Baubeschluss für Vorabmaßnahmen	GRDrs 577/2019
Baubeschluss	GRDrs 978/2019

5.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten nach bis dato erfolgten Submissionen aufgrund Baupreissteigerung und aktueller Marktlage.		500.000 €
Zusätzliche Leistungen Rohbau		417.000 €
Korrektur Ausführungsplanung		218.000 €
Summe voraussichtliche Mehrkosten (brutto)		1.135.000 €
Vorsteuerrückvergütung	- 51.000 €	
Summe Mehrkosten (netto nach Vorsteuerabzug)		1.084.000 €

5.3 Projektspezifische Begründung:

Die aktuelle Marktlage und Auslastung in der Baubranche, insbesondere die seit der Corona-Pandemie zunehmende Materialknappheit und steigende Rohstoffpreise, führten zu überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen. Des Weiteren führten quarantänebedingte Personalausfälle und längere Lieferzeiten auf der Baustelle zu Verzögerungen der Bauabläufe.

Zudem sind insbesondere im Gewerk Rohbau zusätzliche Leistungen notwendig geworden, welche im Budget nicht abgebildet werden konnten.

Darüber hinaus führten hinzugekommene Anforderungen und Korrekturen in der Ausführungsplanung zu weiteren Mehrkosten. Aufgrund des fortgeschrittenen Bauablaufs konnten die Kostensteigerungen nicht abgewendet werden.

5.4 Termine

Baubeginn	03/2020
ursprünglich geplante Fertigstellung	09/2021
Baufertigstellung	01/2022
voraussichtliche Inbetriebnahme	03/2022

Zu Beschlussantrag 6: Neubau Wohn- und Geschäftshaus Eberhardstraße 63

6.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDrs 389/2016
Projektbeschluss	GRDrs 533/2017
Baubeschluss	GRDrs 798/2019

6.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten Anpassungen an Bestandssituation wegen beim Aushub gefundener Fundamente des Tagblatt-Turmes auf dem Baugrundstück		936.100 €
- Weitere Planungskosten wegen veränderter Bestandssituation	278.000 €	
- Mehrkosten durch Nachträge der ausführenden Rohbaufirma wegen veränderter Bestandssituation	658.100 €	
Zusätzlicher schadstoffbelasteter Aushub		68.000 €
Zusätzlich erforderliche Leistungen wegen Bestandsleitungen in der Eberhardstraße		40.200 €
Denkmalschutz		85.400 €
- notwendiger Umbau von Fenstern im Tagblatt-Turm		
- zusätzliche Leistungen zur Sicherung des Tagblatt-Turmes		
Zu erwartende Baupreissteigerung bei ausstehenden Vergaben		133.300 €
Mehrkosten submittierter Gewerke		147.000 €
Summe Mehrkosten brutto		1.410.000 €

6.3 Projektspezifische Begründung:

Im Zuge des Aushubes wurden auf dem zu bebauenden Grundstück Fundamente des Tagblatt-Turmes vorgefunden. Deren Vorhandensein war aus den Bestandsunterlagen nicht ersichtlich gewesen. Durch die Fundamente wurde eine sehr aufwändige Umplanung für die Gewerke des Neubaus notwendig, wodurch sich die

Baustelle um 10 Monate verzögerte. In der Folge ergaben sich Nachträge bei der beauftragten Rohbaufirma für die veränderten Leistungen aufgrund der Umplanung. Der überwiegende Teil der Mehrkosten resultiert aus den vorgefundenen Fundamenten.

Die aktuelle Marktlage und Auslastung in der Baubranche führten außerdem zu überdurchschnittlich hohen Angebotspreisen. Ausschreibungen wurden teilweise aufgehoben und erneut ausgeschrieben, weil keine oder nur weit überhöhten Angebote eingingen. Der Rücklauf der wiederholten Angebote war gering, so dass bei Rohbau und Aufzug deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget vergeben werden musste. Die im Zuge der weiteren Planung durchgeführten Änderungen und Vereinfachungen zur Kostenreduzierung konnten die Kostensteigerungen im Projekt nicht auffangen.

6.4 Termine

Baubeginn (Aushub)	01/ 2020
Baubeginn (Gründung nach Umplanung wegen Fundamente TBT)	11/ 2020
Ursprünglich geplante Fertigstellung	02/ 2022
Baufertigstellung (nach aktuellem Terminplan)	03/ 2023

Zu Beschlussantrag 7:

Neubau Baubetriebsstelle Deckerstraße , Deckerstraße 102 in Stuttgart-Bad Cannstatt

7.1 Beschlüsse

Vorprojektbeschluss	GRDRs 799/2016
Projektbeschluss	entfallen s. GRDRs 799/2016
Baubeschluss	GRDRs 557/2018

7.2 Kostenentwicklung

Mehrkosten durch Bauzeitverlängerung und höhere tatsächlich eingetretene Baupreissteigerung Verlängerung der ursprünglich angesetzten Bauzeit um 1,5 Jahre Eingetr. Baupreissteigerung (stat. Landesamt BW 8,17%), zum Baubeschluss wurde lediglich Pauschale iHv 40.000 € angesetzt (in Summe rechts gegengerechnet)		1.049.000 €
Mehrkosten im 1.Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt Baugrund deutlich schlechter als erwartet, Mehrmassen Schadstoffe, erf. Baugrundverbesserung		141.000 €
Änderung Raumprogramm/ Ausführung durch Nutzer		322.000 €
Summe Mehrkosten brutto		1.512.000 €

7.3 Projektspezifische Begründung:

Die Baumaßnahme mit ihren zwei Bauabschnitten „Neubau“ und „Sanierung Bestand“ kam nach Abbruch der Gebäude mit den Erdarbeiten verzögert in Gang, da auf dem Baugrundstück schlechtere Baugrundverhältnisse als beprobt vorgefunden wurden. Ferner mussten aufwändige Kampfmittelbeprobungen und Bodenverbesserungen unter Laufendem Betrieb vorgenommen werden. Weitere Gründe für Verzug entstanden durch Ablaufstörungen in wiederholter Angebotslegung, Beauftragung und baulichen Abwicklung des Auftrags (aktuelle Marktlage und Auslastung in der Baubranche und die seit der Corona-Pandemie zunehmende Materialknappheit). Hinzu kamen weitere Kosten zur Sicherung der Bahnstrecke und Raumprogrammänderungen durch Umwandlung von Lagerräumen zu Büros durch den Nutzer.

In der Folge dieser Gründe entstand die längere Bauzeit und die ausgewiesene Kostensteigerung.

7.4 Termine

Baubeginn	08/2018
ursprünglich geplante Fertigstellung 1.Bauabschnitt	12/2019
Fertigstellung 2.Bauabschnitt geplant	06/2020
Fertigstellung 2.Bauabschnitt vorauss.	02/2022

Finanzielle Auswirkungen

Zu Beschlussantrag 1:

Grundschule Obertürkheim, Einrichtung einer Ganztageschule, Uhlbacher Straße 18 in Stuttgart-Obertürkheim

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 147/2014 sind für das Projekt 7.401115 - Grundschule Obertürkheim, Einrichtung einer Ganztageschule brutto 2.457.000 EUR im Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt beim Projekt 7,401115 ausgewiesen und durch die Pauschale 7.401906 – Formelle Ganztageschulen, 2. Ausbaustufe finanziert.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 1.2 und 1.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten entstehen beim o.g. Projekt Mehrkosten im Jahr 2021 in Höhe von 487.000 EUR. Die Mehrkosten im Jahr 2021 werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit aus der Pauschale 7.401906 - Pauschale Ganztageschulen, 2. Ausbaustufe zum Projekt 7.401115 umgesetzt.

Zu Beschlussantrag 2:

Generalsanierung Gebäudeensemble Altes Rathaus / Altes Schulhaus, Ditzinger Straße 3 - 5 in Stuttgart-Weilimdorf

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 1080/2018 sind für das Projekt Generalsanierung Gebäudeensemble Ditzinger Straße 3 - 5 brutto 3.909.000 EUR (netto 3.284.874 EUR) wie folgt bereitgestellt:

Zur Finanzierung der Gesamtkosten stehen im Teilfinanzhaushalt 230 beim Projekt 7.233152 – Altes Rathaus/Schulhaus Ditzinger Straße 3/5; Generalsanierung und Nutzungskonzept brutto 3.120.000 EUR und beim Projekt 7.233143 – Altes Rathaus Weilimdorf; Sanierung brutto 789.000 € bereit.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Die in der in der Begründung unter Ziffer 2.2 und 2.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten in Höhe von 635.000 EUR stehen beim Projekt 7.233152 – Altes Rathaus/Schulhaus Ditzinger Straße 3/5; Generalsanierung und Nutzungskonzept im Doppelhaushalt 2022/2023 für das Haushaltsjahr 2022 bereit. Bis zum Inkrafttreten des neuen Doppelhaushalts ist keine Zwischenfinanzierung notwendig.

Zu Beschlussantrag 3:

Schulstandort Stammheim, 1. Erweiterungsbau (3. BA), Fliegenweg 4 in Stuttgart-Stammheim

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 330/2020 sind für das Projekt Schulstandort-Stammheim, 1. Erweiterungsbau brutto 13.110.000 EUR im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt - beim Projekt 7.401197 Gesamtschule Stammheim, Ganztageschule, Erweiterung bereitgestellt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 3.2 und 3.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten auf 14.015.000 EUR entsteht eine Deckungslücke im Gesamtprojekt in Höhe von 905.000 EUR.
Die Mehrkosten im Jahr 2023 werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit aus Mitteln der Pauschale 7.401909 – Formelle Ganztageschulen 4. Ausbaustufe, zum Projekt 7.401197 umgesetzt.

Zu Beschlussantrag 4:

Maria-Montessori-Schule, Beim Fasanengarten 9 in Stuttgart-Hausen

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 1518/2019 sind für das Projekt Erweiterung und Umbau Maria-Montessori-Schule brutto 9.596.000 EUR im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.401151 – Erweiterungsbau und Umbau der Maria-Montessori-Schule – finanziert. Die Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit von der Pauschale 7.401908 – Formelle Ganztageschulen 3 Ausbaustufe zum Projekt 7.401151 umgesetzt.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 4.2 und 4.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten entsteht im Gesamtprojekt eine Deckungslücke in Höhe von 1.200.000 EUR.
Die Mehrkosten im Jahr 2022 werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit aus Mitteln der Pauschale 7.401909 – Formelle Ganztageschulen 4. Ausbaustufe, zum Projekt 7.401151 umgesetzt.

Zu Beschlussantrag 5:

Neubau Turnhalle Fasanenhofschule, Markus-Schleicher-Straße in Stuttgart-Möhringen

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 978/2019 sind für das Projekt Neubau Turnhalle Fasanenhofschule Mittel in Höhe von 8.805.000 EUR nach Vorsteuerrückvergütung im Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt beim Projekt 7.401132 Fasanenhofschule, Möhringen, Neubau Großturnhalle finanziert.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Die in der Begründung unter Ziffer 5.2 und 5.3 erläuterten Erhöhung der Gesamtkosten nach Vorsteuerabzug um 1.084.000 EUR auf 9.899.000 EUR sind im Doppelhaushalt 2022/2023 bei o.g. Projekt berücksichtigt. Davon entfallen auf das Jahr 2022 Mittel in Höhe von 865.000 EUR und 219.000 EUR auf das Jahr 2023.

Zu Beschlussantrag 6:

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Eberhardstraße 63 in Stuttgart-Mitte

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 798/2019 sind brutto 6.453.000 EUR im Teilhaushalt 230 des Liegenschaftsamtes im Projekt 7.233122 – Wohn- und Geschäftsgebäude Eberhardstraße 63; Neubau finanziert.

b) Fortschreibung der Finanzierung

Die in der Begründung unter Ziffer 6.2 und 6.3 erläuterte Erhöhung der Bruttokosten um 1.410.000 EUR auf aktuell 7.863.000 EUR sind im Doppelhaushalt 2022/2023 berücksichtigt. Davon entfallen auf das Jahr 2022 Mittel in Höhe von 1.000.000 EUR und 410.000 EUR auf das Jahr 2023.

Die Zwischenfinanzierung des Mehrkostenbedarfs bis zur Genehmigung des Doppelhaushaltsplans 2022/2023 ist über die bestehende Projektfinanzierung bis längstens 1. Quartal 2022 gesichert.

Zu Beschlussantrag 7:

Neubau Baubetriebsstelle Deckerstraße, Deckerstraße 102 in Stuttgart-Bad Cannstatt

a) Bestehende Finanzierung:

Entsprechend dem Baubeschluss GRDRs 557/2018 sind für das Projekt Neubau Baubetriebsstelle Deckerstraße brutto 12.880.000 EUR im Teilfinanzhaushalt des Tiefbauamts 660 beim Projekt 7.661058 Baubetriebsstelle Deckerstraße, Bad Cannstatt, Ausz.Gr. 7871 - Hochbaumaßnahmen- finanziert.

b) Fortschreibung Finanzierung:

Aufgrund der in der Begründung unter Ziffer 7.2 und 7.3 erläuterten Erhöhung der Bruttokosten um 1.512.000 EUR auf aktuell 14.392.000 EUR entstehen im Haushaltsjahr 2021 im THH 660 – Tiefbauamt, Projekt 7.661058 Baubetriebsstelle Deckerstraße, Bad Cannstatt, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen überplanmäßige Auszahlungen in

Höhe von 1.512.000 EUR. Die Deckung der Mehrkosten erfolgt aus vorhandener Liquidität infolge des im Jahr 2021 zu erwartenden Finanzierungsmittelüberschusses.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Baupreisprognose

Anlage 2 - Projektübersicht

<Anlagen>